

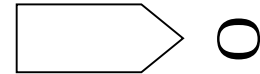
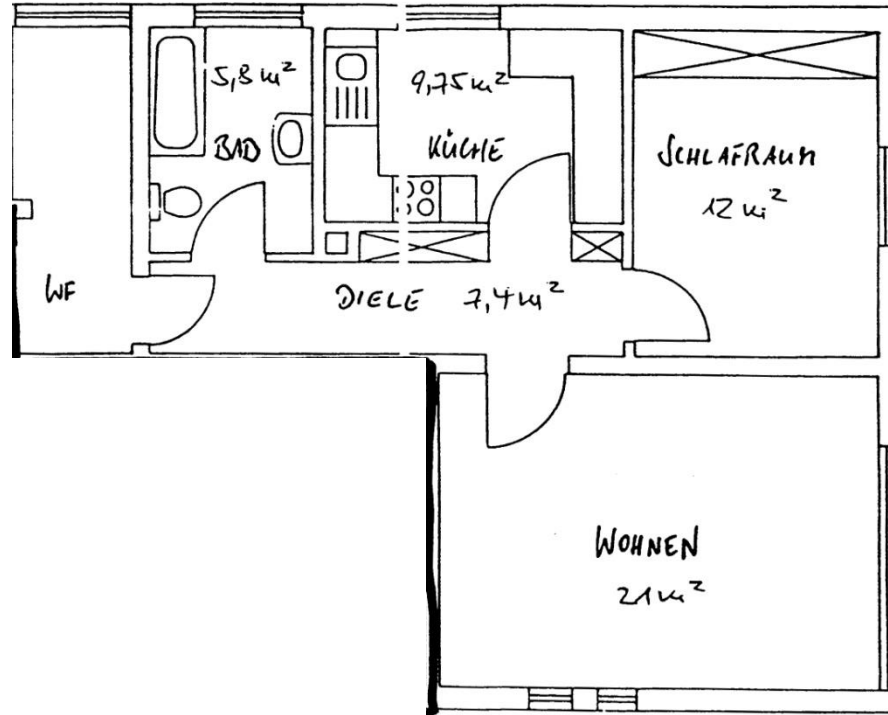
Attraktives und ruhiges Wohnen in München-Aubing (4 Min. zur S-Bahn)

In absolut ruhiger und doch verkehrsgünstiger Lage befindet sich das freistehende Haus in München Aubing. Es ist eingebettet zwischen Einfamilienhäusern mit schön eingewachsenen Gärten. Die S-Bahn (S4) ist nur etwa 4 Gehminuten entfernt. Die gehoben ausgestattete, ca. 56 qm große 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist mit hochwertigem Parkett, Einbauküche, Einbauschränken im Gang, Schlafzimmer und modern ausgestattetem Bad versehen. Zu der Wohnung gehört ein großes Kellerabteil und ein Anteil in der Waschküche inkl. aller Anschlüsse (Waschmaschine, Trockner: Waschen zu jeder Tageszeit möglich!). Alle Zimmer sind mit elektrisch programmierbaren Rollos ausgestattet (Vollverdunkelung möglich!).

Neben der Ruhe des Wohngebietes bietet sich eine abwechslungsreiche Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld. Die Verkehrsanbindung für Vielreisende ist hervorragend. Mit dem PKW erreicht man in ca. 5 Fahrminuten die Autobahnen A96 (Lindau) und A99 (Stuttgart, Nürnberg, Flughafen). Die Innenstadt erreichen Sie mit der S-Bahn in ca. 15, mit dem PKW in ca. 25 und mit dem Fahrrad in ca. 40 Minuten. Für Erholungssuchende bietet das nahe Naturschutzgebiet der Aubinger Lohe zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Mit dem Fahrrad können sie im Sommer zwischen 5 Seen (von idyllisch klein bis groß) in unmittelbarer Nähe wählen. Die Infrastruktur mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten (Discounter, Möbelhäuser, Super- und Baumärkte, Bäckereien, Restaurants etc.) ist erstklassig. Die Wohnung ist z.B. für Einzelpersonen oder kinderlose Paare hervorragend geeignet. **Bitte beachten: Hundehaltung leider NICHT möglich. Bezugstermin nach Absprache, spätestens ab 01. Januar 2021**



Grundriss



Blick aus dem Wohnzimmer



Schöner Blick in den Garten und...



..hohe Privatsphäre durch nicht einsehbare Fenster...

Blick in und aus dem Schlafzimmer und in den Garten



Schöner und geräumiger Einbauschränk mit Platz für viel Kleidung und Wäsche und...



..Blick auf viel Grün, Ruhe und den schönen Garten

Blick ins ca. 21 qm große Wohnzimmer



Im hellen, mit bester Aussicht und Buchenparkett ausgestatteten Wohnzimmer gibt es viele Stellmöglichkeiten für Ihr Mobiliar und...

- programmierbare Elektro-Jalousien
- Hochwertiger Holzparkett
- viel Licht
- moderne wärmeverglaste Fenster



..die programmierbaren elektrischen Rollos an allen Fenstern bieten Vollverdunkelungsmöglichkeiten

Blick in geräumige Einbauküche mit Fenster (auf Wunsch kann eigene Küche eingebaut werden; Ausbau und Entsorgung alter Küche übernimmt Vermieter)



Die massive Einbauküche bietet viele Möglichkeiten zum Kochen und Backen und verfügt über..

Ausbau der vorhandenen und Einbau einer eigenen Küche möglich!



...viele Schränke und Staumöglichkeiten und hat...



...einen großen Kühlschrank mit Gefrierfach und...



...die Küchentüre sorgt dafür, dass die Gerüche draußen bleiben und das Fenster bringt frische Luft herein!

Blick in das moderne Badezimmer



*Das modern geflieste Badezimmer verfügt über Einbauschränke ,
ein großes Fenster zum Lüften und bietet zum Start in den Tag...*



*..neben einer geräumigen Vollbadewanne, auch eine
Duschtrennwand*

Eingangsbereich



Der helle, ebenso mit Buchenparkett ausgelegte Gang



*..bietet neben Einbauschränken mit viel Stauraum
auch Platz für ein Sideboard und/oder Garderobe*

Waschküche und ca. 8 qm großes Kellerabteil



Im vollverfliesen und wärmegeämmten Keller...



..befindet sich der 8 qm große Privatkeller mit abschließbarer Vollholztüre und daneben...



..der Wasch- und Trockenraum mit eigenem Waschmaschinen und...

...Trockneranschluss!



Energiebedarfsausweis (1)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 04.07.2027

Registriernummer ²

BY-2017-001328685

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Ebracher Strasse 10, 81243 München	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1969	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1994	
Anzahl Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A _W)	371,2 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl EL	
Erneuerbare Energien	Art: ☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Sonstiges (freiwillig)	Verwendung:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Dipl.-Ing. Andreas Terfoot
Ingenieurbüro Terfoot
Leopoldtaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg

05.07.2017

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

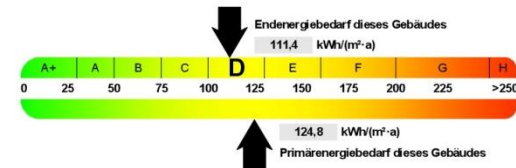
Registriernummer ²

BY-2017-001328685

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 34,7 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 124,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 83,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle ⁵

Ist-Wert 0,67 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☒ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

111,4 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert

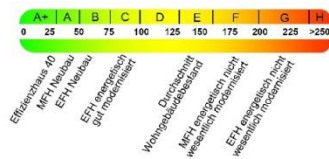
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EPF: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

Zahlen und Fakten

- Gute und dennoch ruhige Lage mit idealem S-Bahn und Verkehrsanschluss
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte im unmittelbaren Umfeld
- Tiefe Einbauschränke im Gang und Schlafzimmer (viel Stauraum!)
- Vollverflieste Einbauküche inkl. Vorratsschrank (auf Wunsch auch Eigeneinbau möglich)
- Hochwertiges Bad mit allen Ein- und Unterbauschränken, Badewanne inkl. pflegeleichter Duschwand
- Programmierbare Außenrollos. Vollverdunkelung möglich
- Parkett im Gang, Schlaf- und Wohnzimmer
- Weiße Zimmertüren und Fenster (modern wärmeverglast) mit Qualitätsbeschlägen
- Eigener, großer und separat abschließbarer Keller-/Hobbyraum (gefließt; ca. 8 qm)
- Waschküchenanteil mit eigenen Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner inkl. Wäschetrocknungsmöglichkeiten
- Problemlose Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- Fahrradstellplatz hinter dem Haus und auf Wunsch auch geschützt in Hütte.
- **Bezugsfrei nach Absprache, spätestens ab 01.01.2020**

Eckdaten und Mietkosten

2 Zimmer-Wohnung mit ca. 56 qm Wohnfläche und ca. 8 qm Einzelkeller mit eigener Zugangs-Vollholztür (abschließbar)

- Kaltmiete: 790.– EUR
- Nebenkosten: 200.– EUR
- gesamt warm: 990.– EUR
- Kaution: 3 Monats-Kaltmieten

Kontakt:

Immobilien Schmiedl
Thomas Schmiedl
Ebracher Straße 10
81243 München
Tel: 089 480 58 990

Mail: info@immobilien-schmiedl.de
www.immobilien-schmiedl.de